

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU MANOIR IV  
TENUE LE MERCREDI 26 OCTOBRE, 2016 À 19 h À LA SALLE DE RÉCEPTION**

---

**LES PRÉSENCES**

- **Les administrateurs** : Marlene Spevack, Sergio Tommasini, Jorge Zylberberg
- **Les officiers d'assemblée** : Lucie Chagnon (présidente), Marianne Samaan (vice-présidente), Jacqueline Siag (secrétaire)
- **Un invité** : Me Yves Papineau
- **Les copropriétaires**. 134 des 184 copropriétaires étaient présents : 80 par présence physique et 54 par procuration. Cela inclut bien entendu les administrateurs et les officiers d'assemblée. Veuillez noter que la liste de copropriétaires présents à l'assemblée générale est disponible au bureau de l'administration pour consultation sur place seulement. Plusieurs copropriétaires ont demandé de ne pas diffuser leur nom et numéro d'appartement par respect de leur vie privée.

Type d'unités	Nombre total d'unités	Nombre de personnes présentes à l'AGA	% représentation en fonction des unités	Valeur unitaire voix	Nombre potentiel de voix	Total des voix à l'AGA	Potentiel de 3 votes par voix/présence à l'AGA
4 ½	62	40	65 %	44	2728	1760	5280
5 ½ centre	60	45	75 %	55	3300	2475	7425
5 ½ coin	62	49	79 %	62	3844	3038	9114
	184	134			9872	7273	<b>21 819</b>

**ORDRE DU JOUR DU 26 OCTOBRE 2016**

1. Vérification du quorum et ouverture de l'assemblée
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour du 26 octobre, 2016
3. Lecture et dépôt du procès-verbal du 28 octobre, 2015
4. Rapport du conseil d'administration 2015-2016
5. Rapport financier 2015-2016
6. Prévisions financières 2016-2017
7. Fonds de prévoyance
8. Salaire des administrateurs — VOTE
9. Présentation des candidats pour le poste d'administrateur
10. Élection des administrateurs
11. Élection des officiers d'assemblée
12. Autres affaires : les obligations des administrateurs; locations; procurations
13. Varia
14. Clôture de l'assemblée

## 1. Vérification du quorum et ouverture de l'assemblée

Le quorum de 4937 voix est atteint à 19 h 35 avec une présence de 5424 voix.

### a) Résolution d'ouverture d'assemblée

2016-10-26\_01\_01

Il est résolu de procéder à l'ouverture de l'assemblée

Proposée par Denise Arcand (1612)

### b) Consignes d'assemblée. La présidente d'assemblée, Lucie Chagnon, souhaite la bienvenue à la 36<sup>e</sup> assemblée générale annuelle. Elle procède aux consignes pour la bonne marche de l'assemblée et des élections. Elles sont jointes à l'annexe 1 du procès-verbal

### c) Présence de personnes autres que les copropriétaires. La présidente vérifie s'il y a objection à la présence des conjoints ou conjointes des copropriétaires puisque, légalement, une seule personne est autorisée d'être présente. Il en va de soi qu'un seul des deux copropriétaires peut agir (intervenir ou voter). Il n'y a aucune objection.

Il y a aussi vérification d'approbation de la présence de l'avocat maître Yves Papineau, avocat du Syndicat. Alexandre Debs s'informe pour savoir qui a demandé la présence de l'avocat. Les administrateurs confirment qu'ils ont demandé la présence de l'avocat. La présidente spécifie qu'il jouera le rôle de s'assurer de la conformité des procédures et interviendra au besoin. Elle assure qu'elle n'a aucune objection à sa présence.

La présidente informe également l'assemblée qu'il y a présence de deux gardes de sécurité.

### d) Enregistrement de l'assemblée. La présidente avise les personnes présentes que l'assemblée est enregistrée pour faciliter le travail de rédaction du procès-verbal. Les copropriétaires ont la possibilité de demander de ne pas être enregistrés au moment de leur intervention.

## 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

2016-10-26\_01\_02

Il est résolu d'adopter l'ordre du jour

Proposée par Andrée Habra (1403)

## 3. Lecture et dépôt du procès-verbal du 28 octobre, 2015

Le procès-verbal a été remis aux copropriétaires dans les semaines suivant l'assemblée 2015. Il n'a pas été inclus dans l'envoi des documents d'assemblée du 26 octobre, 2016. La présidente demande si quelqu'un réclame la lecture. Aucun copropriétaire ne le demande. Le procès-verbal est déposé.

#### 4. Rapport du conseil d'administration 2015-2016

La présidente demande si les copropriétaires acceptent que les points 5, 6, 7 et 8 soient présentés en bloc pour ensuite procéder à une période de questions. Ceci permet d'avoir une vision globale des éléments administratifs et financiers. Quelques copropriétaires s'opposent et souhaitent pouvoir poser les questions après chaque point.

Vote à main levée. La présidente procède au vote à main levée. Puisqu'il y a seulement 4 copropriétaires qui demandent une période de questions séparée par point, l'assemblée posera ses questions à la fin des quatre points.

**Dépôt du rapport préparé par les administrateurs.** Monsieur Tommasini commente les rapports d'activités et financiers en ajoutant les commentaires suivants :

- **Murs, balcons et toit.** Les travaux ont débuté, mais ont été suspendus, car le cahier des charges de l'ingénieur en structure était incomplet. L'administration a eu recours aux services d'un autre consultant pour terminer le cahier des charges. Les unités du 2<sup>e</sup> au 6<sup>e</sup> étage disposent des sorties d'évacuations dans le balcon; cela doit être pris en considération dans la réfection des travaux. L'administration a dû suspendre tous les travaux des balcons.
- **Piscine et Spa.** Depuis 2007, l'eau de la piscine et du spa a été traitée au sel (au lieu du chlore). Il a fallu changer la plomberie car il y a eu des dommages au système de plomberie et au béton. Les drains des douches, ceux autour de la piscine, le système de chauffage de la piscine et du spa ainsi que les filtres de la piscine et du spa ont été changés.  
Les tapis du mur ont été enlevés à cause de la moisissure en dessous et ont été remplacés par de la céramique italienne. Il reste les tuyaux de douches à réparer (un a déjà été réparé). Il a fallu ouvrir les murs et refaire le tout.
- **Rangement, garage et corridors.** Des injections de béton ont dû être effectuées dans les murs et les plafonds des espaces de rangement des garages, car il y a eu infiltration d'eau cet hiver. Il y a eu aussi des problèmes d'infiltration d'eau dans les corridors et il a fallu utiliser le même procédé d'injections.
- **Électricité.** Les têtes des poteaux électriques dans le stationnement arrière ont été remplacées par des ampoules D.E.L. qui donnent 30 % d'économie. Les luminaires dans les garages ont été changés avec des lampes D.E.L.
- **Unité de ventilation centrale.** En 2012, Manoir IV a fait l'acquisition d'une unité de ventilation qui a subi des dommages à la suite d'un défaut d'installation. Il y a eu une réparation de 7000 \$, mais en décembre dernier, les contrôleurs des chauffe-eaux ont été défectueux et l'unité a dû être changée. Le manufacturier a accepté de fournir une nouvelle unité en faisant les variations pour essayer de ne plus avoir les infiltrations d'eau. Le problème provenait du fait que la machine devait être installée sur 2 pieds (footing) de 18 pouces. Pour enlever et remettre la nouvelle unité, il y a une dépense de la grue et l'ajustement de la nouvelle machine qui a coûté \$12 300.
- **Les ascenseurs.** En novembre dernier, il y a eu des problèmes avec les ascenseurs qui s'arrêtaient à plusieurs reprises. Après inspection, il a été constaté qu'il y avait eu négligence dans l'entretien : plusieurs problèmes d'huile qui coulait; dans un des 3 ascenseurs, il manquait le serre-frein et selon le dossier, l'inspection n'avait jamais été faite après 2013. Dans les puits de l'ascenseur, on a

remarqué que les contacteurs n'ont jamais été nettoyés. Il y a donc eu appel d'offres auprès de 3 compagnies. Adams, qui nous servait déjà, Kone et Schindler. L'administration a retenu les services de la compagnie Kone et est satisfaite de ses services à ce jour.

- Considérant que l'administration n'était pas satisfaite par Adams qui n'avait pas fait d'entretien pour une période de 3 mois, il y a eu arrêt de paiement. L'administration a eu recours aux services d'un avocat. Cela a coûté \$1,233 de frais légaux versus \$5,000 pour les 3 mois de non-entretien. Monsieur Tommasini souligne que lorsque des enfants sautent à l'intérieur des ascenseurs, cela cause un arrêt et il faut monter sur le toit pour remettre le système en marche.
- **Honoraires professionnels légaux** : monsieur Tommasini explique qu'il y a plusieurs copropriétaires qui ont loué leur appartement sans déposer les documents requis à l'administration. Considérant que ces copropriétaires ne voulaient pas coopérer, cela a engendré des procédures légales.
- **Frais de condo et frais de 50 \$ par mois pour les unités louées.** Monsieur Tommasini indique que les frais de condo n'ont pas été augmentés, mais qu'il y a eu surplus de 50 \$/mois par unité louée par leurs copropriétaires. Il justifie la raison du coût additionnel par le fait que les assurances du Manoir IV ont augmenté de 3000 \$, parce qu'il y a 37 locations. Il y a également une franchise de 50,000 \$, compte tenu de tous les problèmes de dégâts d'eau dans le passé. Monsieur Tommasini explique que ces montants ont été perçus pour compenser les dépenses de nettoyages dues à des tâches d'huile sur les tapis et sur les murs (il cite l'exemple d'un appartement). Une augmentation de 1,5 % sur les frais de condo aurait pu être perçue pour tous les copropriétaires, mais le choix a été d'augmenter les locataires de 50 \$, vu que cette année, la situation financière est bonne.

## 5. Rapport financier 2015-2016

Dépôt du rapport financier vérifié.

Monsieur Zylberg (1605) est administrateur depuis avril 2016. Il est entré en fonction en remplacement de M. Khaled Saab qui avait remis sa démission. Il a pris la responsabilité de la gestion financière. Monsieur Zylberg commente le rapport financier.

## 6. Prévisions financières 2016-2017

Dépôt des prévisions financières

## 7. Fonds de prévoyance

Dépôt du document sur les fonds de prévoyance

**Période de questions suite aux points 4,5,6,7: la présidente remercie les administrateurs et invite les copropriétaires à poser leur question avec une courte introduction à la matière.**

**Question 1. Les frais de 50 \$ de location.**

Q-1. Gabriel Issid (1001). L'administration avait-elle le droit d'augmenter le 50 \$ par mois pour les copropriétaires qui louent un appartement sans un vote des copropriétaires? Est-ce légal?

R1- Monsieur Tommasini répond qu'il n'avait peut-être pas le droit, mais que cela a «compensé aux charges» au lieu d'augmenter les frais de condo des copropriétaires 1,5 %.

Sous-Q-1 Antoine Sepetdjian (602) pour Mme Beshara (602). Il souhaite préciser avant tout que les frais de 50 \$ doivent être qualifiés de surcharges et non de frais de condo. Pour une surcharge, il fallait l'acceptation des copropriétaires. Il demande à Me Papineau de valider.

Spécifications demandées par la présidente : Est-ce légal ou pas?

R-1 Me Papineau confirme que monsieur Sepetdjian a raison et que c'est effectivement une surcharge et non des frais de condo, car ces derniers sont égaux pour tout le monde. C'est pour cela que nous sommes ici ce soir. Quand on voit les prévisions budgétaires, le conseil vous propose un budget et on est ici pour savoir ce que vous en pensez. Vous ne votez pas le budget; nous sommes ici pour voir si vous êtes d'accord ou non. Maître Papineau spécifie que c'est un budget qui est proposé à l'assemblée et c'est à l'assemblée de décider si elle est d'accord avec le budget. Est-ce que le conseil a le droit de faire une surcharge? Ça ne fait pas partie des frais connus, c'est une surcharge.

**Question 2. Les dénonciations des poursuites en cours.**

Q-2 : Me Yves Joli-Cœur pour Mme Françoise Cartier-Forest (407). Il est dit au cours de l'exercice financier qu'il y a eu poursuite pour un montant de 10,000 \$ qui a été intentée contre le Syndicat de copropriété et les administrateurs. À cette date, il est impossible de prévoir le dénouement du litige, et le cas échéant, si le syndicat devra verser un montant. Pourquoi n'y a-t-il pas eu une information donnée à tous conformément aux obligations du Code de procédure civile, à l'égard de cette poursuite judiciaire?

R-2 : Sergio Tommasini dit qu'il va consulter Me Papineau et donner une réponse par la suite.

Sous-Q-2. Me Yves Joli-Cœur pour Mme Françoise Cartier-Forest (407) veut savoir si cette poursuite a été dénoncée aux assureurs du Manoir IV et par qui les frais de justice seront payés : par les assurances ou le Syndicat des copropriétaires du Manoir IV?

R-2. Sergio Tommasini affirme que l'assurance a été avisée et que les frais de justice ont été payés directement par le Syndicat, mais après le mois de juin. C'est pourquoi on ne les retrouve pas dans le bilan financier.

**Question 3. Les surcharges de 50 \$ entourant les frais de location.**

Q-3. Alexandre Debs (1505) qui représente le 403 (Skaf) demande de justifier de façon précise la surcharge de 50 \$. De plus, le montant a été prélevé directement des comptes bancaires sans consultation au préalable. Il veut savoir si, dans le cas où l'assurance diminue ses charges, le montant va également diminuer.

R-3. Sergio Tommasini explique que la surcharge n'est pas seulement pour l'augmentation de l'assurance, mais pour tout ce que cela entraîne comme frais supplémentaires : le nettoyage, la peinture...

Sous-Q-3. Alexandre Debs (1505) veut savoir si cela n'est pas également dû aux déménagements plus fréquents des locataires. D'après Me Papineau, c'est aujourd'hui que l'assemblée doit accepter ou refuser le budget sur ce détail et que lui n'est pas d'accord.

**Question 4. Les frais déductibles aux locataires relatifs au dégât d'eau.**

Q-4 Antoine Sepetjian (602) pour Gladys Beshara (602) explique qu'il ne faut pas confondre les deux situations : la franchise de 50,000 \$ est liée à des dégâts d'eau du passé et les tâches sur le tapis semblent être liées à des situations de locataires. Alors il veut savoir si les frais des 2 situations distinctes sont attribués aux copropriétaires/locataires seulement.

R-4. Sergio Tommasini acquiesce que la plupart du temps, cela est causé par des locataires; c'est des copropriétaires résidents voisins qui nous rapportent des incidents tels des tâches d'huile sur le tapis en avant de leur porte. Ces tâches d'huile ne partent qu'avec la machine à pression, vu que le tapis est collé avec une colle à base d'huile et ne doit pas venir en contact avec l'eau. Il spécifie qu'on ne peut pas enlever juste la tâche; il faut passer la machine sur tout l'étage.

**Question 5. Les frais supplémentaires et la responsabilité des copropriétaires et des locataires.**

Q-5. Martine Laporte (705) dit que lors d'un déménagement les copropriétaires donnent un dépôt de 200 \$ en cas de dégâts lors des déménagements. Pourquoi ne pas l'augmenter?

R-5. Sergio Tommasini répond que l'administration ne va pas faire des réparations pour des problèmes mineurs toutes les fois qu'il y a un déménagement. Le dépôt de 200 \$ est rendu à la suite du déménagement et cela n'a rien à voir avec la surcharge de 50 \$ aux copropriétaires.

Commentaire 5. Donna Sauro Sarantonis (1711) affirme demeurer au Manoir IV depuis plus de 25 ans. Il faudrait que les copropriétaires éduquent leurs locataires, car nous vivons ici, c'est notre maison et notre investissement, tandis que ceux qui louent sont là pour faire de l'argent avec leur propriété. Les locataires n'ont pas le même intérêt que les copropriétaires à faire attention aux espaces communs. C'est pour cela qu'elle considère qu'il faut compenser cette situation d'une certaine manière.

### **Question 6. Les fonds de prévoyance.**

Commentaire 6. Jorge Zylberberg (1605) explique que le fonds de prévoyance n'a pas été touché, il est resté le même cette année.

Q-6. Denise Arcand (1612) se réfère aux états financiers déposés (page 4) et dit que le fonds de prévoyance se situe actuellement à 553,155 \$ comme solde de la fin de l'année. Elle a deux questions par rapport aux projets du plan quinquennal qui auraient dû être effectués; elle demande la raison pour laquelle ils ne l'ont pas été. La première concerne la remise à niveau des systèmes d'alarme incendie due au changement de la loi en mars 2016; des travaux majeurs devaient être faits dans l'édifice pour s'assurer que tous les appartements soient conformes. La seconde est à propos des prévisions entourant la tuyauterie de l'immeuble prévue dans le plan de 25 ans d'entretien de l'immeuble. Il fallait une réévaluation et une remise à niveau au besoin de toute la tuyauterie. Ces deux items importants sont absents du fonds de prévoyance.

R-6 : Sergio Tommasini répond qu'il attend une évaluation complète du coût des systèmes d'alarme incendie. Il aborde le point de la dalle de béton du garage qui fait l'objet de réparations morcelées où il y a des dépenses chaque année sans résoudre le vrai problème qui est de refaire le tout une bonne fois pour toutes; c'est une priorité.

Sous-Q 6. Denise Arcand (1612) veut une réponse sur la tuyauterie. Elle veut savoir si les travaux ont été décalés pour les 4 prochaines années puisqu'il n'y a pas de montant dans les prévisions.

Sous-R 6. Sergio Tommasini explique que l'administration a déjà commencé à faire une analyse approfondie avant d'avancer un coût. C'est pour cela qu'ils ne figurent pas dans les prévisions.

### **Question 7. La dalle au SS1.**

Q-7 Alexandre Debs (1505) affirme que cette année, on a fait des interventions sur la dalle du SS1 et on prévoit pour l'année prochaine 150,000 \$ dans le budget pour ce qu'on appelle structure ainsi que 150,000 \$ pour les balcons, ce qui diminuerait notre fonds de prévoyance à 410,265 \$. Est-ce bien cela?

R-7 Sergio Tommasini acquiesce. Il affirme qu'il n'y a eu aucune intervention sur la dalle, mais seulement une réparation de la dalle coulée entre les axes 8 et 9. Il suggère de refaire toute la dalle, car tout le béton est endommagé par le sel.

## **8. Salaire des administrateurs**

Le point à l'ordre du jour était annoncé comme nécessitant un vote. Les administrateurs voulaient simplement signifier une diminution de revenu pour payer les honoraires d'une ressource externe pour faire la tenue de livres. Toutefois, puisqu'il ne s'agit que d'une distribution des tâches et de fonds répartis autrement, il est du droit de gérance des administrateurs de procéder sans vote.

## 9. Présentation des candidats

L'ordre de présentation des candidats s'est fait par un tirage au sort.

**9 a) Raymond Salama.** Monsieur Salama retire sa candidature en spécifiant que les nouveaux candidats Denise Arcand, Mohamed Hmamouchi et Alexandre Debs étaient qualifiés pour administrer et gérer notre immeuble. Il souhaite qu'ils ramènent la paix, la sérénité et la bonne entente entre les copropriétaires et l'administration du Manoir IV ainsi que la tranquillité de l'esprit dans nos foyers. Aucune question n'est posée à monsieur Salama.

**9 b) Denise Arcand (1612).** Madame Arcand est copropriétaire depuis mars 2013. Comptable agréée à la retraite, elle a travaillé au Canadien National pendant 30 ans et, auparavant, dans un bureau de comptables. Elle a été administratrice d'octobre 2014 à octobre 2015. À son arrivée au Manoir IV, elle avait été impressionnée par la qualité de l'entretien de l'immeuble, par l'ambiance qui y régnait ainsi que par la santé financière du syndicat. Elle a apprécié son engagement et a travaillé de son mieux. Toutefois elle a préféré ne pas se représenter en 2015, car certaines situations avaient miné le climat de confiance. Ce qui l'a amenée à se représenter c'est la volonté de continuer à garder la santé financière, d'améliorer la bâtisse, de maintenir la communication avec tout le monde et de s'assurer que chacun aura son écoute. Elle remercie Raymond Salama pour son support.

Q-1. Samir Shihabuddin (1701) dit avoir appris qu'il semblerait qu'il y ait eu à un moment donné un paiement de facture effectué en double. Il aimerait savoir si c'est vrai et en connaître les circonstances. Le second point était au sujet de l'affiche des 4 candidats qui, selon lui, a induit en erreur certains copropriétaires pensant que les 2 autres candidats s'étaient retirés alors qu'il y en avait 6.

R-1 Me Joli-Cœur est intervenu en faisant un point d'ordre à la présidente en demandant que l'on n'insulte pas les candidats qui se présentent par des propos disgracieux qui ne sont pas probants dans une assemblée.

R-2 : Denise Arcand dit qu'elle veut répondre à la seconde question sur le dépliant en spécifiant qu'il s'agit d'une campagne électorale. Elle ne croit pas que Hillary Clinton mettrait Donald Trump sur sa pancarte et que Donald Trump ferait de même. Elle spécifie qu'ils formaient une équipe de 4 et qu'ils ont rédigé leur affiche en conséquence. Elle fait remarquer que M. Zylberberg a aussi affiché tout seul.

**9 c) Sergio Tommasini (1602).** Monsieur Tommasini explique qu'il a essayé de respecter les règlements depuis le début et naturellement lorsqu'on fait respecter les règlements à la lettre, on s'attire des ennemis. Son rôle comme expert en bâtiment était de s'occuper des problèmes techniques du bâtiment. La rénovation des fenêtres entre 2007 et 2010 n'avait selon lui pas été un succès. Il estime que 50,000 \$ ont été payés en sus du prix d'une rénovation complète. Les ascenseurs, le système de ventilation sur le

toit ont dû être changés. On a dû refaire toute la piscine et sa tuyauterie, causant sa fermeture pendant plusieurs mois. L'équipement pour nettoyer les tapis qui est collé avec une colle d'huile nous a contraints à acheter une machine à pression. Il a terminé en espérant que les copropriétaires ont pu constater tout ce qui a été accompli.

Q-1 Tania Skaf (507) constate que monsieur Tommasini a bien travaillé et a accompli beaucoup de choses, mais que par contre, l'ambiance a beaucoup changé. Beaucoup de gens ont vécu des situations qu'ils considéraient comme injustes. Elle demande pourquoi on devrait voter pour lui aujourd'hui tout en sachant que oui, il veut bien travailler, mais qu'il y a une ambiance qui s'est dégradée dans l'immeuble et que la communication ne se fait pas correctement.

R-1 Sergio Tommasini explique que l'administration a dû renforcer les règlements. Il y a 20 appartements loués illégalement. Le règlement dit qu'un copropriétaire doit résider un an dans l'appartement avant de pouvoir le louer et il y a eu beaucoup d'accrochages à ce propos.

Q-2 Jacques Robitaille (502) pour Mme Shakarchi (505) aborde le sujet de l'achat en vue d'une location. Il dit avoir constaté qu'il y a bien eu une modification qui a été apportée selon laquelle un propriétaire devait occuper son logement pendant un (1) an avant de le louer. Cette modification ayant été adoptée en 1982 n'a figuré dans aucune des déclarations de Manoir IV et de plus, en 1994 il y a eu modification du Code civil voulant qu'on ne puisse pas empêcher un acheteur de louer son appartement. Il se demande comment le Manoir IV peut obliger une personne alors que notre loi est "obsolète" et que le Code civil dit exactement le contraire de ce qui est prétendu.

R-2 Monsieur Tommasini répond qu'une liste d'amendements a été déposée entre 1981 et 1991 et qu'ils ont été votés et enregistrés. Lorsque vous achetez une unité, le notaire est censé vous donner ces documents. Les amendements qui ont été déposés sont là pour de bon.

Sous-Q 2.1 Jacques Robitaille (502) pour Mme Shakarchi (505) affirme que le problème, c'est que c'est [la modification] arrivé en 1982, mais que ça n'a paru dans aucune déclaration de copropriété depuis cette époque ni été utilisé par les administrations précédentes, ce qui peut la rendre obsolète au bout de 30 ans.

Sous-R 2.1 Me Papineau a demandé de ne pas induire les gens en erreur et a déclaré que la loi ne dit pas que depuis 1994 on n'a pas le droit ou qu'on a le droit de louer. La loi de 1994 n'a rien changé. De plus, il spécifie que la loi dit clairement qu'on n'a pas besoin de modifier la Déclaration. On modifie le règlement après l'avoir voté, on dépose le règlement au registre et quand un règlement existe en 1981 tant qu'il n'est pas modifié, il est encore valide.

Q-3 Line Langlais (502 : pour Mme Bensimon (1207). Considère que monsieur Tommasini ne sait pas communiquer et que plusieurs personnes ont constaté qu'au lieu de parler il écrit des lettres ou met des affiches dans les ascenseurs ou envoie des mises en demeure.

Q-4 Joseph Letef (307) explique que cela fait 3 ans qu'il est propriétaire de condo et qu'au moment où il l'a acheté, il avait l'intention de le louer. Il explique le litige entourant la situation de location.

R-4. La présidente. Demande de ne pas traiter des situations personnelles et de ne pas faire de dénigrement.

R-4 Sergio Tommasini confirme qu'il y a un litige en cours.

Q-5. Jean-Marie Moussalli (211). Demande pourquoi avoir mis sur l'avis des candidatures la liste de spécifications exigées. Ce n'est pas une offre d'emploi et ça n'existe ni dans la Déclaration de copropriété ni dans les règlements. Il spécifie que tout copropriétaire, ou autre, a le droit de déposer sa candidature en tant qu'administrateur.

R-5. Monsieur Tommasini explique qu'il a choisi ce genre de critères dans l'intérêt de la copropriété qui a besoin d'administrateurs qui soient disponibles en tout temps, retraités pour pouvoir administrer et gérer. Il ajoute que si les administrateurs sont à l'extérieur du Manoir IV de 9 h à 21 h, il ne voit pas comment une personne peut assumer ses fonctions.

#### **9 d) Jorge Zylberberg (1605)**

Monsieur Zylberberg dit qu'il avait eu le privilège de travailler dans l'administration de notre immeuble. Celui-ci prend de l'âge et demande beaucoup d'attention. Il a dit qu'il était là pour servir la copropriété et c'est pour cela qu'il a affiché lui-même sa publicité, car il y a des gens qui le connaissent, mais d'autres qui ne le connaissent pas. Il a déjà travaillé dans la restauration et a été directeur du restaurant Le Bifithèque ainsi qu'à l'hôtel Omni Zen. Sa spécialité se situe au service à la clientèle. Il affirme qu'il sera à l'écoute des copropriétaires et qu'il traitera les situations de façon juste et assure qu'il est fiable.

Q-1 : Gabriel Issid (1001). Reconnaît que le service à la clientèle est important, mais considère qu'un administrateur fait partie d'une équipe de 3 administrateurs. Il a demandé ce qu'il ferait en plus des finances s'il était réélu et si l'atmosphère deviendrait plus sereine.

R-1. Il explique que ses 3 priorités sont : la sécurité financière, la paix, l'expérience.

**9 e) Alexandre Debs (1505)** explique qu'il est copropriétaire depuis 10 ans et ingénieur de formation, titulaire d'un baccalauréat en génie civil et d'une maîtrise en sciences appliquées de l'École Polytechnique de Montréal ainsi que d'une maîtrise en administration des affaires de l'École des Hautes Études commerciales de Montréal. Avec plus de 20 ans d'expérience, il a œuvré pour Hydro-Québec et SNC-Lavalin à titre d'ingénieur concepteur sur des projets de grands barrages hydroélectriques. Il considère que lorsqu'on a la responsabilité de gérer l'argent d'autrui comme celui du Manoir IV, on a besoin de consulter, d'informer, de communiquer et de recevoir l'opinion des copropriétaires. Il considère que nos assemblées annuelles chaque mois d'octobre sont trop chargées et ne sont pas suffisantes pour accomplir d'importantes tâches et permettre une consultation adéquate. Sa priorité sera d'identifier les besoins, établir un plan d'entretien et de réparations annuelles de concert avec les administrateurs. Il désire aussi mettre fin à certains litiges, rivalités entre administrateurs et copropriétaires, conflits avec les administrateurs des immeubles voisins et employés.

Q-1 Marie-Rose Gidaro (1009) déclare qu'elle aimerait bien voter pour lui à cause de ses compétences, mais demande où il trouvera le temps pour administrer le Manoir IV.

R-1 Alexandre Debs explique avoir déjà travaillé de 50 à 60 heures par semaine entre ses études et ses travaux et qu'il serait disponible avec les deux autres administrateurs. Le temps sera géré autrement. Le défi est de bien préparer les plans et devis, d'avoir des firmes d'ingénieurs qui surveillent les travaux et qui vont donner des garanties.

Q-2. Michel Aoun (1106) demande si la question des locations sera réglée selon la légalité et s'il y aura une assemblée spéciale à ce sujet.

R-2. Alexandre Debs répond que comme candidat ayant bien écouté l'avocat du syndicat, il compte consulter s'il est élu.

Q-3. Samir Shihabuddin (1701) souligne que monsieur Debs a dit qu'il gèrait des projets de 3 milliards de dollars. Il se demande comment il peut dormir la nuit en pensant, observant et surveillant tous les projets à exécuter. Comment concilier son travail avec ce travail additionnel d'administrateur?

R-3. Alexandre Debs explique qu'il n'est pas seul pour faire son travail; il peut compter sur plusieurs employés et c'est ce qu'il compte faire ici. Il explique qu'il y aura 2 autres administrateurs et qu'ils vont gérer le temps. Il dit savoir parfaitement le temps que M. Tommasini a dépensé sur l'immeuble et qu'il a eu l'occasion de discuter longuement avec lui sur des questions d'ingénierie et qu'il apprécie tout ce qu'il a fait et donné le meilleur de lui-même.

**9 f) Mohamed Hmamouchi (601)** explique que plusieurs copropriétaires ont sollicité sa candidature pour son expertise en gestion de bâtiment, mais également sa capacité à échanger avec les gens. Ses trois engagements sont la rigueur dans la qualité des travaux, des budgets équilibrés, des dépenses justifiées; la vigilance dans l'application de la Déclaration et des règlements pour une cohabitation respectueuse; et la convivialité dans la communication, faire participer toutes les compétences présentes et disponibles pour conseiller les administrateurs. Il explique ses compétences en gestion d'immeuble : administration d'une résidence d'habitation de 120 logements pendant 4 ans et, pendant 8 ans, responsable de la construction d'un édifice sur une propriété de 7 hectares. Il a fait ses études à la faculté des sciences et de génie à l'université Laval à Québec où il a obtenu un PHD en 1986. Il compte 36 années d'expérience professionnelle en gestion de projets au niveau national et international. Il a été conseiller technique du ministre de l'Enseignement supérieur au Maroc. Actuellement, il est retraité.

- Aucune question n'est posée.

## 10. Élection des administrateurs

Les copropriétaires sont invités à venir voter selon les procédures annoncées.

Avant d'annoncer le résultat des votes, la présidente sensibilise l'assemblée à l'importance de se doter d'un logiciel de vote comme le font les autres condos. Cela pourra épargner du temps et assurer la justesse des résultats.

Les résultats du vote sont les suivants :

Mohammed Hmamouchi : 5638

Alexandre Debs : 4445

Jorge Zylberberg : 3597

Denise Arcand : 3311

Sergio Tommasini : 2466

La présidente annonce qu'il y a eu 4 candidats qui ont obtenu plus de 50 % des voix. Selon le Code des procédures, la quatrième personne, Mme Denise Arcand aurait été en droit de demander un second tour. Elle a décliné gracieusement et félicite les candidats élus.

## **11. Élection des officiers**

L'élection des officiers est présidée par Me Yves Papineau. L'enregistrement de l'assemblée ne nous permet pas de distinguer les copropriétaires ayant proposé les candidats. Toutefois, nous entendons clairement Me Papineau demander s'il y a d'autres propositions, si des personnes s'opposent, si des personnes s'abstiennent. Il déclare 3 candidates élues à l'unanimité.

Lucie Chagnon, présidente

Marianne Samaan, vice-présidente

Jacqueline Siag, secrétaire

## **12. Autres affaires (animé par Me Papineau)**

Trois points y figuraient : les obligations des administrateurs, la location, les procurations. Personne ne peut dire d'où émanent ces points : ni les copropriétaires, ni les administrateurs. Ils sont donc tous retirés.

### **13. Varia (animé par Me Papineau durant la période de comptage du vote des administrateurs)**

13.1 Location d'unités. Un copropriétaire demande à Me. Papineau s'il était légal de louer des unités. Me Papineau explique que cela dépend des règlements internes du Manoir IV. Il indique que certains immeubles ont des conditions.

13.2 Conformité de la Déclaration et des règlements. Une copropriétaire demande si certains points de la Déclaration ou des règlements sont obsolètes. Me Papineau répond que si les points ont été votés par l'assemblée, ils demeurent valides et si nous voulons les changer, ils doivent être votés en assemblée. Tant qu'un règlement n'est pas changé, il reste en vigueur. Il spécifie qu'il serait bien de faire le ménage de tous nos règlements qui existent à ce jour et d'en discuter lors d'une assemblée. Il faudra par la suite, les inscrire dans un registre.

13.3 Suggestion sur l'aménagement du terrain. Suggestion d'une copropriétaire de mettre des vivaces et moins d'annuelles. Monsieur Zylberberg spécifie que nous sommes le seul condo dans le secteur à ne pas avoir recours à une firme en aménagement et qu'il compte bien s'assurer d'y avoir recours l'an prochain.

### **14. Clôture de l'assemblée**

2016-10-26\_01\_03

Il est résolu de lever l'assemblée

Proposé par : Line Langlais (502) pour Mme Bensimon (1207)

**Remerciements à Marlene Spevack.** Monsieur Tommasini fait une déclaration de remerciement bien sentie à madame Spevack pour ses années de loyaux services. Il lui a souhaité un repos bien mérité et plusieurs belles années pour jouir de la vie et de la liberté.

Mme Jacqueline Siag, secrétaire d'assemblée

Lucie Chagnon, présidente

## ANNEXE 1. LES CONSIGNES D'ASSEMBLÉE

### 1. LES CONSIGNES DE BASE POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

- Le Manoir IV, notre milieu de vie. Il doit représenter la sécurité et le bon voisinage.
- Le bon ordre et la discipline sont de mises lors de cette assemblée. On demande aux participants d'avoir une attitude courtoise et un langage approprié.
- L'assemblée est sous la direction de la présidente d'assemblée. On demande un respect des consignes. En tout temps, les questions doivent s'adresser à la présidente. Un non-respect des consignes pourrait engendrer un avertissement et même une expulsion de l'assemblée.
- Nous ferons un effort de bilinguisme, mais notre mandat en tant qu'officier n'est pas celui d'interprète. Il appartient également aux administrateurs, aux candidats et aux copropriétaires de se faire entendre, dans la mesure du possible, dans les 2 langues.
- Tous les participants doivent s'identifier lors de la prise de parole : nom et appartement. S'ils interviennent avec une procuration, ils doivent fournir les informations sur le mandataire : nom et appartement.
- Pas de dialogue entre 2 participants ni d'affrontement verbal.
- Pas de questions sur des situations individuelles (exemple : j'ai un problème avec le changement de mon plancher), mais seulement sur des situations collectives (exemple : il y a un problème avec les balcons).
- On vous invite à la prudence sur vos propos pour ne pas vous mettre en situation de libelle diffamatoire
- Durée et nombres d'interventions. Limite d'une question par copropriétaire à la suite de la présentation du rapport des administrateurs (activités et financiers)
- L'assemblée se terminera à 23 h. Si elle n'est pas terminée, elle sera ajournée dans un délai de 10 jours.

### 2. LES CONSIGNES CONCERNANT LES ÉLECTIONS DES ADMINISTRATEURS

- Présentation des candidats — 4 minutes par candidat incluant la version anglaise. L'ordre de présentation se fera par tirage au sort par la secrétaire d'assemblée.
- Les copropriétaires auront l'occasion de poser des questions. Toutefois, seulement 3 questions seront admises pour limiter le déroulement à une heure. (6 candidats x 4 minutes = 24 minutes) + (6 candidats x 3 questions brèves = 25 minutes).
- On vous demande de ne pas compléter vos bulletins de vote avant la fin des discours des candidats
- Il y aura trois boîtes distinctes pour les bulletins de vote selon les unités (4 ½; 5 ½ centre; 5 ½ coin)
- Lors du dépôt du bulletin, il y aura une contrevérification avec le registre des présences (et procuration). Ainsi, vous ne pourrez pas déposer le bulletin de vote d'une voisine qui a quitté la salle avant la fin de l'assemblée.
- Vous pouvez voter pour 3 candidats (3 votes). Toutefois, si vous choisissez de voter uniquement pour 1 candidat, les 2 autres votes seront considérés comme annulés. Cela ne viendra pas annuler votre vote pour le candidat.
- Tour de vote : il est possible qu'il y ait plusieurs tours de vote. Les candidats doivent recevoir au moins 50 % +1 pour être élus. Il y aura donc élimination de candidat au cours du processus. C'est la règle de fonctionnement du Code des procédures et elle doit être suivie à la lettre.
- Le quorum doit rester à 50 % +1 au moment de l'ouverture de l'assemblée ; autrement, il faut ajourner l'assemblée.

\* Pour alléger le texte, le masculin inclut le féminin.